

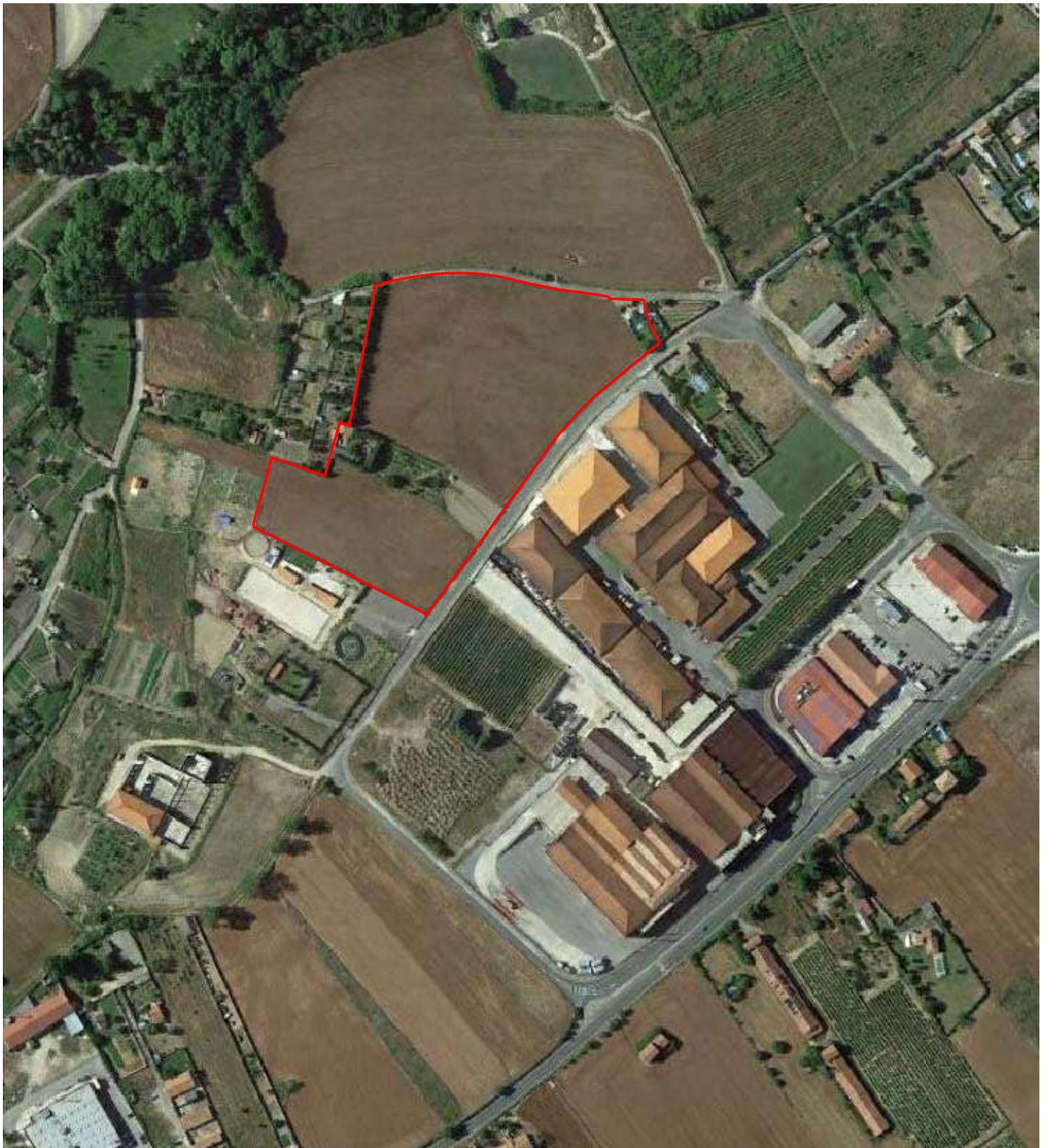


DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente 29ª Modificación Puntual del Plan General de Haro en el art. 47 de la normativa urbanística general y del cambio de uso y delimitación del S-5 del PGM de Haro, es copia fiel de la aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento en su sesión de 5 de noviembre de 2019.

Haro a 6 de noviembre de 2019
SECRETARIO GENERAL



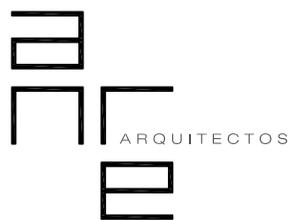
Fdo: Agustín Hervías Salinas
Fecha: 06/11/2019 12:46:33
Documento de 1 página
CSV:
20190196480611201912510228322
www.haro.org



MODIFICACION nº29 DEL ARTICULO 47 DE LA
NUG, DELIMITACION DEL SECTOR S-5
DEL PGM DE HARO Y CAMBIO DE USO
- LA RIOJA -

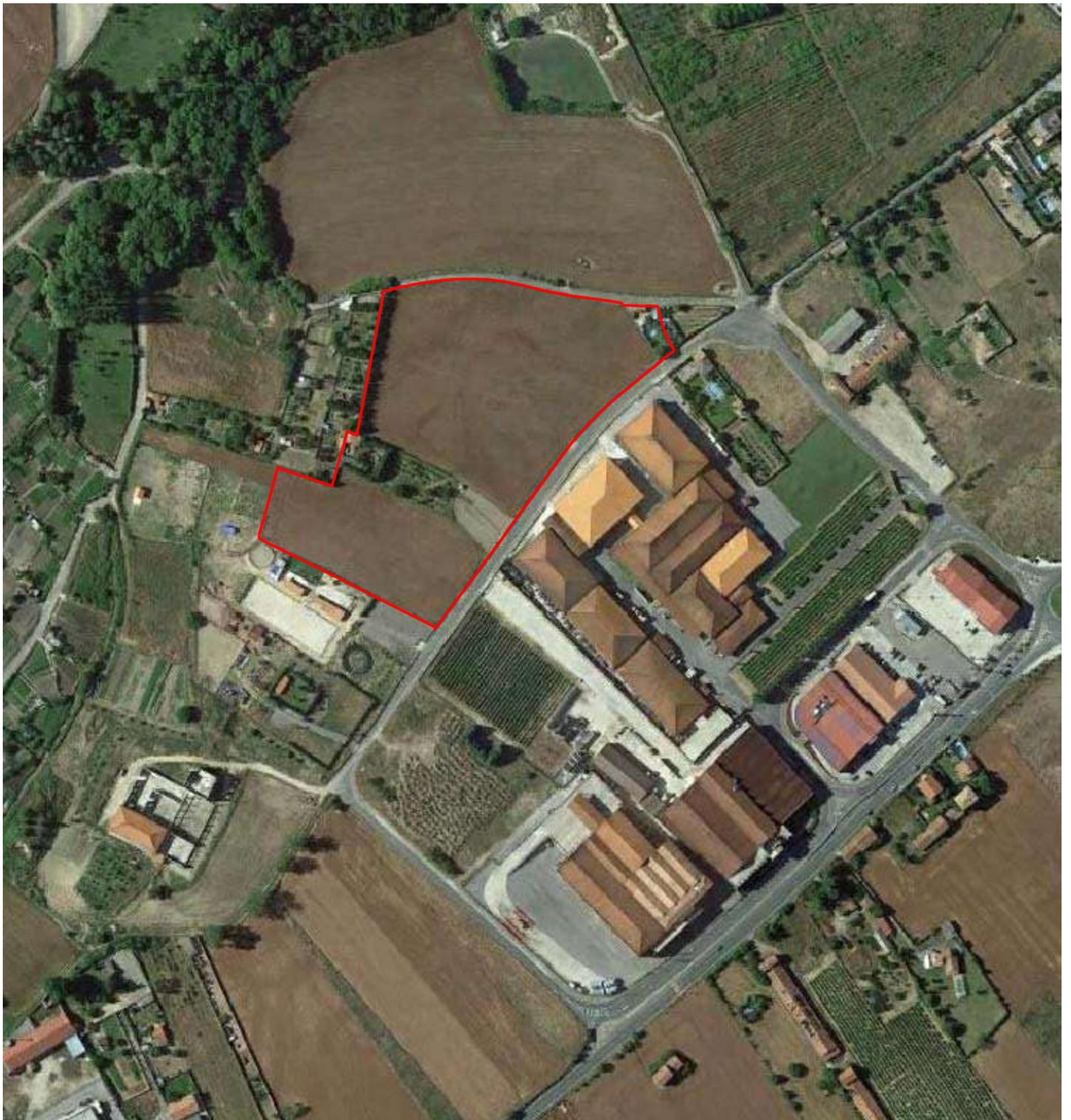


RAMÓN BILBAO



aspa
INGENIEROS & CONSULTORES

SEP2.019

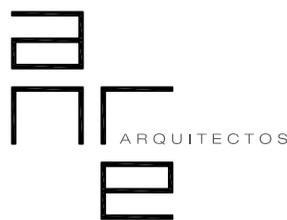


MEMORIA

MODIFICACION nº29 DEL ARTICULO 47 DE LA NUG, DELIMITACION DEL SECTOR S-5 DEL PGM DE HARO Y CAMBIO DE USO
- LA RIOJA -



RAMÓN BILBAO



SEP 2.019

Modificación nº 29 del Art. 47 de la NUG, Delimitación del Sector S-5 del PGM de Haro y cambio de uso



**Andrés Regueiro Ponce / Ana Restoy
Cabrera**

Puerta de Murcia / 11 Oficina 3 / 30201 / Cartagena /

Murcia

968 52 94 01 / anre@anrearquitectos.com /
anrearquitectos.com

ÍNDICE

1. Promotor y Equipo Redactor	3
2. Antecedentes	3
3. Objeto	4
4. Delimitación del Sector S-5	4
5. Situación urbanística vigente	5
6. Situación urbanística modificada	5
7. Justificación	5
8. Modificación, no revisión	9
9. Justificación cumplimiento de determinaciones legales	9
10. Informe Sostenibilidad Económica	11
11. Memoria de Viabilidad Económica	12
12. Relación de planos	16
13. Cambios introducidos en la documentación del PGM	17
14. Anexos a la Memoria	17
15. Separatas	17



**Andrés Regueiro Ponce / Ana Restoy
Cabrera**

Puerta de Murcia / 11 Oficina 3 / 30201 / Cartagena /

Murcia

968 52 94 01 / anre@anrearquitectos.com /
anrearquitectos.com

MEMORIA

1.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

El promotor de la presente modificación del PGM de Haro y Delimitación del Sector S-5 es la mercantil *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.* dedicada a la elaboración, crianza y comercialización de vino de la Denominación de Origen Califica Rioja.

Instalada en el municipio de Haro desde el año 1924, su crecimiento desde entonces ha sido exponencial, siendo actualmente una de las bodegas punteras dentro de la citada Denominación.

La proyección de la bodega y su previsión de crecimiento en los próximos años, lleva a la promotora, por un lado, a querer consolidar este crecimiento en Haro y, por otro, a querer ampliar sus instalaciones en el municipio, actualmente ubicadas junto a terrenos ya consolidados de uso manufacturero del vino y terciario exento.

El presente documento de Modificación del Plan General Municipal de Haro, se redacta por encargo de la mercantil *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.*, al equipo técnico formado por Andrés Regueiro Ponce y Ana Restoy Cabrera, Arquitectos, María José Nestares Eguizábal, Abogada y Alberto Pedrajo Pérez y Javier Achutegui Domínguez, Ingenieros Técnicos Agrícolas.

2.- ANTECEDENTES

El PGM de Haro fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada en fecha 2 de marzo de 2001 (BOR núm. 55, de 8 de mayo de 2001), no estando adaptadas sus determinaciones a la vigente Ley 5/2006, de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El contenido de esta modificación se ajustará a la legislación vigente –Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 5/2006, de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I “Intervención Administrativa” de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja- y a las determinaciones del Plan General Municipal de Haro (PGM).

El vigente PGM de Haro en su artículo 47.2 “Régimen del Suelo Urbanizable No Delimitado” establece para la delimitación de sectores: “*Los instrumentos de Ordenación que se tramiten en SUND tendrán como dimensión mínima de 2 Ha para los delimitados e identificados como 1 y 2 en los planos 6-1, 6-2, de 6 hectáreas para el situado entre la antigua vía del Ferrocarril y la carretera a Miranda y de 8 hectáreas para el resto*”.

El PGM clasifica como Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND) de uso residencial un área entre el Camino prolongación de Cr. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro y el Camino de la Almédora. En este ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado son necesarias 8 hectáreas para poder delimitar un sector.

El vigente planeamiento municipal establecía grandes desarrollos urbanísticos en determinadas zonas del territorio, tanto de uso residencial como industrial. En aquella época ya se comprobó que el



**Andrés Regueiro Ponce / Ana Restoy
Cabrera**

Puerta de Murcia / 11 Oficina 3 / 30201 / Cartagena /

Murcia

968 52 94 01 / anre@anrearquitectos.com /
anrearquitectos.com

uso residencial, en el momento de mayor auge del desarrollo urbanístico, se realizó en ámbitos más reducidos como lo fue el Sector S-1, que se dividió a su vez en cuatro sectores (S-1.1, S-1.2, S-1.3 y S-1.4).

Incluso el APA-10 colindante actualmente con las *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.* así como con los terrenos objeto de esta modificación, se dividió en diferentes polígonos o unidades de ejecución que ajustaban su desarrollo urbanístico a las demandas reales de suelo industrial, las cuales han diferido su desarrollo en más de 20 años.

Ambas situaciones demuestran los riesgos de los desarrollos urbanísticos de grandes dimensiones por lo que se propone que exista la posibilidad de poder acometer desarrollos urbanos ajustados a unas dimensiones viables y coherentes con la ordenación de la estructura general del territorio municipal, proponiendo para ello como superficie mínima para delimitar un sector en el SUND junto al Camino de la Almédora, de 3 hectáreas.

Por otro lado, en este ámbito de SUND, en el que se prevé el uso residencial en las previsiones del PGM de 2001, se ha demostrado que la demanda de vivienda ha colmatado sus necesidades en el Suelo Urbanizable ya Delimitado, quedando incluso pendiente de aprobarse planeamiento de desarrollo o de urbanizar algún Sector cuyo Plan Parcial ha sido aprobado definitivamente y reparcelado.

Sin embargo, se observa un déficit de suelo para el uso manufacturero del vino en una ciudad cuyo motor y seña de identidad nacional e internacional gira en torno al mundo del vino amparado por la Doca Rioja, ya sea en el plano productivo, enoturístico o entorno de viñedo.

Pero sobretodo, la realidad es que en esa zona hay una concentración de bodegas (*Bodega Virgen de la Vega, Bodega Carlos Serres, Bodegas Ramón Bilbao, S.A.*), que sería la segunda, después del Barrio de la Estación, así como otros usos terciarios exentos (*Supermercados Lidl, Eroski*) y de industria agroalimentaria, que lleva a considerar como coherente la ampliación de esta zona para ubicar estos usos que se demandan.

3.- OBJETO

El objetivo principal del presente documento es posibilitar nuevos desarrollos urbanos de uso manufacturero del vino con unas dimensiones viables y coherentes con la ordenación de la estructura general del municipio, siguiendo los trámites previstos en el PGM y en la legislación urbanística.

Para ello se hace necesario permitir que la superficie mínima para delimitar un sector en el ámbito de SUND junto al Camino de la Almédora, sea de 3 Ha., así como modificar su actual uso residencial en el sector que se va a delimitar en este expediente.

Este documento tiene un doble contenido:

- Por un lado, se hace preciso modificar el PGM en los siguientes puntos:
 - a) Incluir en el apartado 2 del artículo 47 del PGM que los instrumentos de ordenación que se tramiten en SUND tendrán como dimensión mínima 3 Ha. para los sectores que se delimiten en el SUND entre el camino de la Almédora y camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro.
 - b) Cambio del actual uso residencial a manufacturero del vino de los terrenos del SUND en los

que se prevé delimitar el Sector S-5.

- Por otra parte, este documento tiene por objeto la delimitación de un Sector, que sería el Sector S-5 en la zona de la Almédora, enfrente de las actuales instalaciones de la mercantil Bodegas Ramón Bilbao, S.A. clasificada como Suelo Urbanizable No Delimitado. Para ello, es preciso:

a) Establecer como Sistema General (SG), en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 67.b y 104.6 de la LOTUR y artículo 47.2 del PGM de Haro, una previsión de dotaciones de carácter general con una superficie mínima del 10% de la superficie total del sector, que se concreta en un Sistema General de Aparcamiento.

La aprobación de esta Modificación y Delimitación de Sector permite avanzar en los expedientes necesarios, a salvo el necesario Plan Parcial, a nivel de planeamiento, para posibilitar nuevos desarrollos urbanos de uso manufacturero del vino en el área de Suelo Urbanizable No Delimitado a la que venimos haciendo referencia.

4.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR S-5

El ámbito del Sector S-5 se encuentra delimitado: al Norte, con camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro en la longitud correspondiente al futuro vial 3 del Sector 2; al Sur, con ámbito del Suelo Urbanizable No Delimitado, parcela catastral 26071A504063510000PS; Al Este, con Camino de la Almédora y al Oeste, con parte del ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado, parcelas catastrales 26071A504050720000PG, resto de la parcela 26071A504050770000PF y parcela 26071A504150780000PS

Este ámbito tiene una superficie de 30.925,94 m², y afecta a las siguientes parcelas de propiedad privada:

- Polígono 504; parcela 5063. Ref. Catastral: 26071A504050630000PU, 15.170 m² según Catastro
- Polígono 504; parcela 5077. Ref. Catastral: 26071A504050770000PF, 9.359 m² según Catastro
- Polígono 504; parcela 6039. Ref. Catastral: 26071A504060390000PG, 1.997 m² según Catastro
- Polígono 504; parcela 5071. Ref. Catastral: 26071A504050710000PY, 1.292 m² según Catastro
- Polígono 504; parcela 5069. Ref. Catastral: 26071A504050690000PG, 953 m² según Catastro
- Polígono 504; parcela 5070. Ref. Catastral: 26071A504050700000PB, 1.922 m² según Catastro
- Ref. Catastral: 1333001WN1113S0001RH, 747 m² según Catastro

5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

En este apartado se describen los parámetros urbanísticos vigentes correspondientes al ámbito objeto de desarrollo urbanístico:

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Delimitado

Uso global: Residencial

Superficie mínima para delimitación de Sector: 8 hectáreas

Previsión de dotación de carácter general: 10% de la superficie total del sector



Andrés Regueiro Ponce / Ana Restoy
Cabrera

Puerta de Murcia / 11 Oficina 3 / 30201 / Cartagena /

Murcia

968 52 94 01 / anre@anrearquitectos.com /
anrearquitectos.com

6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA MODIFICADA

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Delimitado

Uso global: Manufacturero del vino

Superficie mínima para la delimitación de Sector: 3 hectáreas

Previsión de dotación de carácter general: Aparcamiento

7.- JUSTIFICACIÓN

7.1.- Justificación del cambio de calificación urbanística

Desde principios del siglo XVI, el vino ha estado vinculado al municipio de Haro como el principal motor de su desarrollo, convirtiéndose a finales del siglo XIX en el impulso económico de la ciudad. Su actividad económica centrada principalmente en la viticultura y la elaboración de vinos de calidad dentro de la Denominación de Origen Calificada Rioja, hace de este municipio un foco de atracción para la implantación de bodegas en su territorio así como la ampliación de las existentes.

El planeamiento urbanístico vigente en Haro es de 2001. En este Plan, se reservaban los terrenos ubicados a izquierda y derecha de la carretera N-124 a la entrada en Haro para la instalación de nuevas bodegas, con el fin de redundar en la imagen de Haro como capital del vino, al ser la única entrada a la población en la cual no existían bodegas. Estos terrenos se clasificaban como Suelo Urbanizable No Delimitado para usos manufactureros del vino.

Desde que fuera aprobado definitivamente el vigente PGM se ha producido un incremento de la actividad bodeguera, que ha atraído otros sectores vinculados con ella como el enoturismo, convirtiéndose las bodegas también en uno de los principales atractivos turísticos.

Aparte del área ubicada junto a la carretera N-124 como uso manufacturero del vino, existen zonas consolidadas con instalaciones bodegueras, como el Barrio de la Estación y la entrada desde la Autopista AP-68, el polígono industrial existente, donde conviven bodegas con usos terciarios también, pero que se encuentra ya totalmente colmatada. En este momento, no hay suelo para el crecimiento de los usos de manufacturas del vino, pues los previstos por el PGM están afectados por las llanuras de inundación del Río Ebro.

En esta zona conviven usos manufactureros del vino, terciarios, por lo que el uso residencial no es el más óptimo puesto que se encuentra junto al polígono industrial. En el año 2001 el PGM hizo una previsión de uso residencial en esa zona. En la actualidad, los usos que rodean ese SUND son bodegas, grandes superficies, etc.

Por ello se justifica la modificación del uso residencial a manufacturero del vino en coherencia con la ordenación de la estructura general en esa zona.

7.2.- Justificación de la superficie mínima de 3 Ha para delimitar sector en SUND

El PGM en su artículo 47.2 *Régimen del Suelo Urbanizable No Delimitado* establece varias superficies mínimas para tramitar instrumentos de ordenación en SUND:

- a) 2 Ha. para los delimitados e identificados como 1 y 2 en los planos 6-1 6-2
- b) 6 Ha. para el situado entre la antigua vía del Ferrocarril y la carretera a Miranda

c) 8 Ha. para el resto

El PGM municipal no ha establecido una única superficie mínima para la delimitación de sectores en el SUND en todo el territorio, sino que en función de los distintos ámbitos de SUND ha optado por una superficie mínima u otra.

La superficie prevista en el PGM para delimitar un sector en el resto del SUND es de tal tamaño que no permite la delimitación de un sector en ese ámbito. La superficie de 8 hectáreas para la previsión de desarrollo ya sea residencial o industrial no justifica la demanda de ambos usos en el actual panorama urbanístico en el municipio. El mercado no puede absorber desarrollos urbanísticos de esa superficie.

El ámbito del SUND en la zona de la Almédora y el camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro puede albergar un sector con una superficie mínima de 3 Ha. para el desarrollo de un uso manufacturero del vino, siendo viable por cuanto se logrará su desarrollo final por tratarse de un sector de una dimensión inferior a la exigida actualmente por el PGM vigente.

Esta superficie mínima es suficiente para que puedan establecerse adecuadamente la previsión de dotación de carácter general, que en el PGM de Haro es del 10% de la superficie total del sector, las dotaciones de carácter local, así como dar cabida al uso que se pretende, sin bloquear el futuro desarrollo del resto de Suelo Urbanizable No Delimitado.

7.3.- Justificación de la Delimitación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-5

El artículo 76 de la LOTUR establece las siguientes determinaciones para la incorporación de sectores de suelo urbanizable no delimitado, las cuales se justifican a continuación:

a) Justificación de la delimitación

La delimitación del Sector S-5 se propone en terrenos frente al polígono industrial en el que están establecidas diversas bodegas.

El Sector S-5 tiene una forma irregular, con una superficie de 3 hectáreas aproximadamente y tiene los siguientes límites:

- Al Norte, limita con camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro en la longitud correspondiente al futuro vial 3 del Sector 2
- Al Este con Camino de la Almédora
- Al Sur con ámbito del Suelo Urbanizable No Delimitado parcela catastral 26071A504063510000PS
- Al Oeste con parte del ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado, con parcelas catastrales 26071A504050720000PG, resto de la parcela 26071A504050770000PF y parcela 26071A504150780000PS

b) Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada (artículo 76.b LOTUR)

La conveniencia y necesidad de la delimitación del Sector S-5 se justifica para permitir en el municipio de Haro suelo con un uso manufacturero del vino en un ámbito en el que ya coexisten diversas bodegas y en el que es necesario permitir la ampliación de una instalación productiva ya existente, cual es la mercantil *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.*

La viabilidad de la actuación está plenamente garantizada toda vez que es firme la voluntad de Bodegas Ramón Bilbao, S.A. de ubicar sus nuevas instalaciones en los terrenos adquiridos en la zona entre el Camino de la Almédora y el camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro.

Los promotores de la presente actuación cuentan con medios económicos suficientes para llevar a cabo la actuación y son propietarios mayoritarios de los terrenos incluidos en el Sector S-5.

No existen por otro lado problemas para la conexión a las infraestructuras generales u otros elementos que hagan inviable la actuación.

c) Justificación de la coherencia con el Plan General Municipal y la estructura general del territorio (artículo 76.b LOTUR)

La coherencia con la estrategia del Plan General Municipal se mantiene toda vez que se está ubicando unas bodegas en un suelo próximo al polígono industrial donde están instaladas varias bodegas.

La ubicación de la propuesta es adecuada a los terrenos con uso manufacturero del vino, siendo esta zona una de las cuales acoge este tipo de instalaciones bodegueras.

Los terrenos donde se propone la delimitación del Sector S-5 cuentan con buena accesibilidad, debido a su localización entre dos caminos, el de Almédora y el camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro, próximos a la malla urbana.

La promotora de esta delimitación cuenta con una instalación ya en funcionamiento desde el año 1924 justo enfrente del Sector que se propone.

d) Justificación de los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación (artículo 76.c LOTUR), garantizando un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio

Las parcelas incluidas dentro del límite de la actuación tienen su fachada por el Este en el Camino de la Almédora.

Este camino está urbanizado a largo en toda su longitud, ya que estaba incluido en las obras de urbanización del A.P.A. 10 Polígono 1 (Polígono agroindustrial).

Este vial cuenta con todos los servicios, red eléctrica de baja tensión, alumbrado público, red de saneamiento, red de abastecimiento de agua potable e infraestructura de telecomunicaciones.

e) Justificación de la previsión de infraestructuras (artículo 60.1.f LOTUR)

La obligatoriedad de costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación se establece para los propietarios de suelo urbanizable en el artículo 60.1.f de la LOTUR. "Los propietarios deberán costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las obras necesarias para su ampliación o refuerzo".

Tal y como se ha expuesto en el apartado anterior, al encontrarse las infraestructuras realizadas en el Camino de la Almédora, sólo es necesario completar las instalaciones o realizar los entronques pertinentes según la infraestructura de la que se trate, completando la urbanización con la realización de la acera linde del ámbito de actuación y la canalización de la acequia que discurre a largo de

toda su longitud.

En cualquier caso se deberán construir todos los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del sector y sus conexiones a las redes existentes y/o mejora de estas últimas si se demuestran insuficientes. (Art. 47.2 del PGM de Haro).

Abastecimiento de agua

Existente por la acera opuesta, se realizara derivación de la red para completar una malla cerrada.

Saneamiento de Pluviales y Fecales

Solamente se han de ejecutar los entronques a la red existente de las parcelas resultantes.

Infraestructura de baja y media tensión

Existe red de baja tensión en la acera colindante con la actual *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.* y probablemente se tendrá que realizar un centro de transformación, ya previsto en el Proyecto de Urbanización del Sector S-2.

Alumbrado público.

En la c/ Almédora ya existe en la acera colindante a la bodega actual debiéndose ejecutar en la acera contigua al Sector que nos ocupa, completando una instalación al tresbolillo.

Infraestructura de Telecomunicaciones

Ya existente en la c/ Almédora, debiéndose realizar los entronques necesarios.

f) Cumplimiento de la previsión de una superficie mínima del 10% de la superficie total del sector como Sistema General con independencia de las dotaciones locales (artículos 67.b y 104.6 de la LOTUR y artículo 47.2 del PGM de Haro)

Se ha previsto una superficie mayor al 10% de la superficie total del sector de Sistema General de Aparcamiento, con una superficie de 3.098,48 m² mayor al 10% exigido, que sería 3.092,59 m².

g) Aprovechamiento medio (artículo 127.6 LOTUR)

Cada nuevo sector en Suelo Urbanizable No Delimitado es un ámbito independiente a efectos del aprovechamiento medio que no puede exceder del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado definido en el planeamiento.

El artículo 67 de la LOTUR establece que el PGM en el suelo urbanizable no delimitado contendrá las determinaciones relativas a magnitud, usos, intensidad de uso, etc.

En función de este artículo, el PGM de Haro señala en su artículo 47, que en cada sector de SUND se cumplimentará adecuadamente la densidad máxima. En el uso manufacturas del vino, se señala el 70% de ocupación máxima de la parcela neta.

Por otro lado, el PGM establece una previsión de dotaciones de carácter general con una

superficie mínima del 10% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales. Teniendo en cuenta esta cesión de Sistema General del 10% así como las cesiones para dotaciones locales de los planes parciales, se concluye con un cálculo aproximado de la superficie neta de la parcela para un 70% de ocupación, un aprovechamiento medio correspondiente al 0,53 m²/m² de uso y tipología característico.

En todo caso, en las determinaciones del Plan Parcial, se mantendrán como obligatorias las exigencias establecidas en el PGM, relativas a la ocupación de parcela neta para el uso manufacturero del vino.

8.- MODIFICACIÓN, NO REVISIÓN DE PLANEAMIENTO

El cambio propuesto tiene el carácter de modificación del PGM de Haro, puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, según lo dispuesto en el artículo 103 de la LOTUR.

9.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES

9.1.- Artículo 104.6 LOTUR

El artículo 104.6 LOTUR establece que *"Cuando la modificación de planeamiento tenga por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado, deberá garantizarse el mantenimiento de la previsión para dotaciones de sistema general a que se refiere el artículo 67.b) de la presente ley"*

La presente Modificación del Plan General Municipal tiene por objeto delimitar un Sector en el SUND, por lo que se ha previsto para dotación de sistema general la superficie mínima del 10% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 47.2 de la NUG del PGM, cuyo planeamiento municipal exige un porcentaje superior al previsto en el artículo 67.b) de la LOTUR.

Se establece un Sistema General de Aparcamiento con una superficie de 3.098,48 m² mayor al exigido del 10% de la superficie del Sector, que sería 3.092,59 m².

Se justifica la ubicación del Sistema General de Aparcamiento por existir una necesidad de plazas de aparcamiento en esta zona próxima al polígono industrial existente, cuyas plazas existentes se manifiestan escasas para la actividad ahí desarrollada, así como para atender las necesidades de aparcamientos en los eventos o ferias que se realizan en Fuente del Moro.

9.2.- Artículo 104.5 LOTUR

El artículo 104.5 LOTUR establece que *"Cuando la modificación afecte a un uso residencial deberá justificarse necesariamente que con la modificación no se reducen los porcentajes que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de esta ley, ha previsto el Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública"*.

En la Memoria del PGM de Haro, respecto a las Viviendas de Protección Pública se establece que "En el PGM de Haro y en la Normativa Urbanística Particular de los Sectores 1.1, 1.2, 1.3 y 1.4, se establece que el 18% del total de las viviendas de cada Sector y/o del total de los cuatro Sectores. Esto supone sobre un total previsto de 1.988 viviendas la cantidad de 358 viviendas que deberán destinarse a viviendas de protección pública. El Plan General, en su desarrollo total, sin incluir los suelos urbanos consolidados, prevé un total de 3.529 nuevas viviendas con los que un 10%, es decir, 353 deberán destinarse a protección pública, cuantía que se justifica con lo anterior. Además se establece para la puesto en uso de los Suelos Urbanizables No Delimitados, la obligatoriedad de contemplar la misma cuantía del 10% del total de las viviendas a viviendas de protección pública en los Sectores que se desarrollen".

Este artículo será de aplicación a los desarrollos urbanísticos residenciales, por tanto, siendo en el sector delimitado con uso manufacturero del vino, la presente modificación no altera los porcentajes de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, del artículo 104 de la LOTUR.

9.3.- Artículo 70 ter, apartado 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local

Conforme establece el artículo 70 ter, apartado 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local: "Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia".

La modificación de planeamiento tiene por objeto un cambio de uso en los terrenos del SUND donde se delimita el Sector S-5, por lo que se relaciona en **Separata 1** independiente de esta Memoria, la identidad de los propietarios y titulares de otros derechos reales sobre las parcelas referidas, adjuntando asimismo la correspondiente Certificación registral.

9.4.- Artículo 10.2.a) del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

La presente Modificación se somete a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada en virtud de lo dispuesto Artículo 10.2. a) del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, que establece: "Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación y planes mencionados en el apartado anterior", siendo mencionados en el apartado anterior, los planes generales municipales.

10.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El art. 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, señala que "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y

adecuación del suelo destinado a usos productivos".

La presente Modificación tiene por objeto la delimitación de un sector en SUND y su modificación de uso residencial a manufacturero del vino, así como la posibilidad de delimitar sectores con una superficie mínima de 3 Ha en dicho ámbito de SUND entre el Camino de la Almédora y el camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro.

La totalidad de las obras de urbanización, incluidas las obras de conexión del sector con los viales existentes, se ejecutarán por parte y a costa de los propietarios del sector.

El impacto en las Haciendas Públicas será el derivado de la inversión prevista, en torno a 8 millones de euros, en los capítulos de impuestos directos e indirectos, tales como I.V.A de la construcción, Sociedades, IRPF en cuanto a los sujetos intervinientes en la actividad constructiva y de funcionamiento posterior, AJD), además concretando en la Hacienda Local, tasas, Impuesto de construcciones y obras IBI, IAE, etc.

De forma simplificada, los principales capítulos de impacto "positivo" en la Haciendas Públicas, serán los siguientes:

ICIO	5% sobre Obra civil	402.037,35€
OBRA NUEVA (AJD)	1,5% sobre Obra Civil	120.611,20€
IAE	Extrapolando datos bodega actual Haro	8.689,11€
IBI	Extrapolando datos bodega actual Haro	9.511,69€

11.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En virtud de la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 143/2017, de 14 de diciembre, se declaran inconstitucionales y nulas las letras a), b), c), d) y e) del artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En todo caso, se deberá justificar la rentabilidad de la operación para los propietarios garantizando el equilibrio de cargas y beneficios.

Gastos de urbanización

OBRAS DE URBANIZACION			
UNIDADES	CONCEPTO	PRECIO /UNITARIO	TOTAL
2.266	m ² vial c/ Almédora	41,98 €	95.126,80 €
3.098	m ² Zona Verde y Aparcamiento	40,00 €	123.880,00 €
270	ml. Red de Abastecimiento	62,90 €	16.983,00 €
4.735	m ² Sistema Espacios Libres (15%)	10,00 €	46.570,00 €
0	ml. Red de Saneamiento	115,00 €	- €
270	ml. Red de Gas	75,00 €	20.250,00 €
256	ml. Red de Teléfono	60,00 €	15.360,00 €
7	Ud. Luminaria de brazo, incluso p.p. instalación	1.000,00 €	7.000,00 €
245	ml. Red de Alumbrado	40,00 €	9.800,00 €
1	Ud. Centro de Transformación	42.000,00 €	42.000,00 €
220	ml. Línea de Media Tensión (se computa desde el existente)	41,00 €	9.020,00 €
1	Ud. Mobiliario Urbano	6.000,00 €	6.000,00 €
245	ml. Soterramiento canalización de regadío	115,00 €	28.175,00 €
1	P.A. Derribo construcciones afectadas y vallados	20.000,00 €	20.000,00 €
Total			440.164,68 €
	Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	19%	83.631,29 €
Total			523.795,97 €
	Honorarios Proyecto y Dirección de Obra		50.000,00 €
Total			573.795,97 €

Suponiendo una superficie de 30.925,94m², el coste de urbanización es 18,55€/m²

Costes de construcción

Se establece un precio de 450 €/m² para la obra civil y 200 €/m² para las instalaciones que conllevan este tipo de instalaciones.



**Andrés Regueiro Ponce / Ana Restoy
Cabrera**

Puerta de Murcia / 11 Oficina 3 / 30201 / Cartagena /

Murcia

968 52 94 01 / anre@anrearquitectos.com /
anrearquitectos.com

COSTES DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE(M2)	OBRA CIVIL(€/M2)	INSTA.(€/M2)	TOTAL
Naves	12.370,38	450	200	8.040.747,00 €

Objetivo Memoria

La actuación urbanística consiste en el cambio de uso de estos terrenos que actualmente el PGM los califica como residencial a manufacturero del vino. Este cambio de uso es una operación viable económicamente.

Inversión prevista:	Gastos urbanización	573.795.97
	Coste construcción	8.040.747.00
	Total	8.614.542.97

Evolución de la facturación:

2018	2019	2020	2021
10%	10%	15%	10%

Financiación del proyecto DEUDA FINANCIERA / AUTOFINANCIACIÓN CON EMPRESAS DEL GRUPO

Descripción de la actividad a prestar: Los terrenos estarán destinados a implantar una Bodega de Elaboración, Almacenamiento, Crianza y Embotellado de vino amparado por la Denominación de Origen Calificada Rioja.

Plan de inversión y amortización del proyecto

	SUPERFICIE M²	PRECIO TOTAL	AÑO INVERSIÓN	Comentario	% Amortización
Nave elaboración	2.716.40	1.765.660.00 €	2018	Ya solicitada con el uso actual del terreno. Contemplado en los presupuestos del 2018	3%
Nave barricas I	2.041.33	1.326.864.50 €	2019		3%
Nave almacenamiento I	1.927.20	1.252.680.00 €	2020		3%
Nave barricas II	2.050.00	1.332.500.00 €	2020		3%
Nave almacenamiento II	1.585.45	1.030.542.50 €	2024		3%
Nave barricas III	2.050.00	1.332.500.00 €	2024		3%
	12.370.38	8.040.747.00 €			
GASTOS URBANIZACIÓN		573.795.97€	2019		3%
Total Naves+Urbanización		8.614.542.97 €			

VAN y Previsión de la TIR.

Gastos actuales

Alquiler	Barricas	120.000	
	Transporte	25.000	
	total	145.000	aproximado

Gastos futuros

Mantenimiento			
Naves	Electricidad	50.000.00	
	Agua	3.000.00	
	Personal	40.000.00	
	Mantenimiento	7.000.00	
	Total	100.000.00	aproximado
	Ahorros	45.000.00	aproximado



**Andrés Regueiro Ponce / Ana Restoy
Cabrera**

Puerta de Murcia / 11 Oficina 3 / 30201 / Cartagena /

Murcia

968 52 94 01 / anre@anrearquitectos.com /
anrearquitectos.com

	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	
Esc 1	0	1	2	3	4	5	6	VR
Inversión inicial	-1.765.660	-1.900.660	-2.585.180				-2.363.042	6.500.000
Ahorros		45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	
Delta en EBITDA			500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	
	-1.765.660	-1.855.660	-2.040.180	545.000	545.000	545.000	-1.818.042	6.500.000
TIR	2.03%							
VAN	0							
WACC	6.79%							

Las nuevas inversiones van a permitir ampliar capacidad de producción en instalaciones propias pudiendo prescindir de realizar procesos de elaboración y crianza en instalaciones de terceros. La compañía está en un proceso de crecimiento sostenido y necesita de instalaciones propias para mantener las calidades características de las marcas que comercializa.

Para ello se estima que la nueva inversión va a permitir ahorrar en los costes de alquiler de terceros y que una parte del EBITDA generado en los próximos años se corresponde a que tenemos capacidad suficiente para poder elaborar y criar internamente. De esta forma entendemos:

- * Ahorros por alquileres: 45.000 euros anuales. Resultado neto del coste actual del alquiler y el coste futuro del mantenimiento de las nuevas inversiones
- * EBITDA de 500.000 euros anuales del total de incremento anual (ver previsión de P&L) que de forma prudente asignamos a las nuevas instalaciones
- * Valor residual de las inversiones de 6,5 M. de euros (6º año)

12.- RELACIÓN DE PLANOS

- 01.- Plano de situación
- 02.- Plano de delimitación del Sector
- 03.- Plano topográfico
- 04.- Cartografía catastral
- 05.- Plano O-2. Usos Globales (Estado actual). Escala 1/6000
- 06.- Plano O-2. Usos Globales (Estado modificado). Escala 1/2000
- 07.- Plano O-3. Ordenación Pormenorizada (Estado actual). Escala 1/4000
- 08.- Plano O-3. Ordenación Pormenorizada (Estado modificado). Escala 1/2000
- 09.- Plano O-4. Unidades Básicas (Estado actual). Escala 1/6000
- 10.- Plano O-4. Unidades Básicas (Estado modificado). Escala 1/2000
- 11.- Plano O-6.2. Categorización del Suelo No Urbanizable (Estado actual). Escala 1/10.000
- 12.- Plano O-6.2. Categorización del Suelo No Urbanizable (Estado modificado). Escala 1/2000
- 13.- Plano G-1. Clasificación del Suelo (Estado actual). Escala 1/7.500
- 14.- Plano G-1. Clasificación del Suelo (Estado modificado). Escala 1/2000
- 15.- Plano G-2. Zonas Homogéneas (Estado actual). Escala 1/6000
- 16.- Plano G-2. Zonas Homogéneas (Estado modificado). Escala 1/2000
- 17.- Plano G-3.O Desagregación pormenorizada (Estado actual). Escala 1/4000
- 18.- Plano G-3.O Desagregación pormenorizada (Estado modificado). Escala 1/2000
- 19.- Plano G-5. Sistemas Generales (Estado actual). Escala 1/6000
- 20.- Plano G-5. Sistemas Generales (Estado modificado). Escala 1/2000
- 21.- Plano Sector S-5. Sistemas Generales. Escala 1/1000
- 22.- Plano de Zonificación Acústica. Escala 1/3.000 *

* Se introduce este nuevo Plano nº 22 de "Zonificación Acústica" como resultado de la tramitación de la Fase de Consultas de la evaluación ambiental estratégica simplificada (EAE Nº 32/2019), habiendo recaído Resolución nº 334/2019, de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del art. 47 de la NUG, cambio de uso y delimitación del Sector S-5 del PGM de Haro.

13.- CAMBIOS INTRODUCIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

La presente modificación conlleva los siguientes cambios en la documentación del PGM de Haro:

- 1.- Plano O-2. Usos Globales (Plano 5)
- 2.- Plano O-3. Ordenación Pormenorizada (Plano 7)
- 3.- Plano O-4. Unidades Básicas (Plano 9)
- 4.- Plano O-6.2. Categorización del Suelo No Urbanizable (Plano 11)
- 5.- Plano G-1. Clasificación del Suelo (Plano 13)
- 6.- Plano G-2. Zonas Homogéneas (Plano 15)
- 7.- Plano G-3.O Desagregación pormenorizada (Plano 17)
- 8.- Plano G-5. Sistemas Generales (Plano 19)
- 9.- Hoja 17 de la Normativa Urbanística General (artículo 47 del PGM)
- 10.- Zona 8 (1). Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbanizable Delimitado y Tabla

14.- ANEXOS A LA MEMORIA

Anexo 1. Hoja 17 de la Normativa Urbanística General (artículo 47 del PGM)

Anexo 2. Zona 8 (1). Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbanizable Delimitado y Tabla

15.- SEPARATAS

Separata 1. Cumplimiento del Art. 70 ter de la LRRL y Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Haro, septiembre de 2019

AnRe Arquitectos, s.l.p.

Aspa Ingenieros

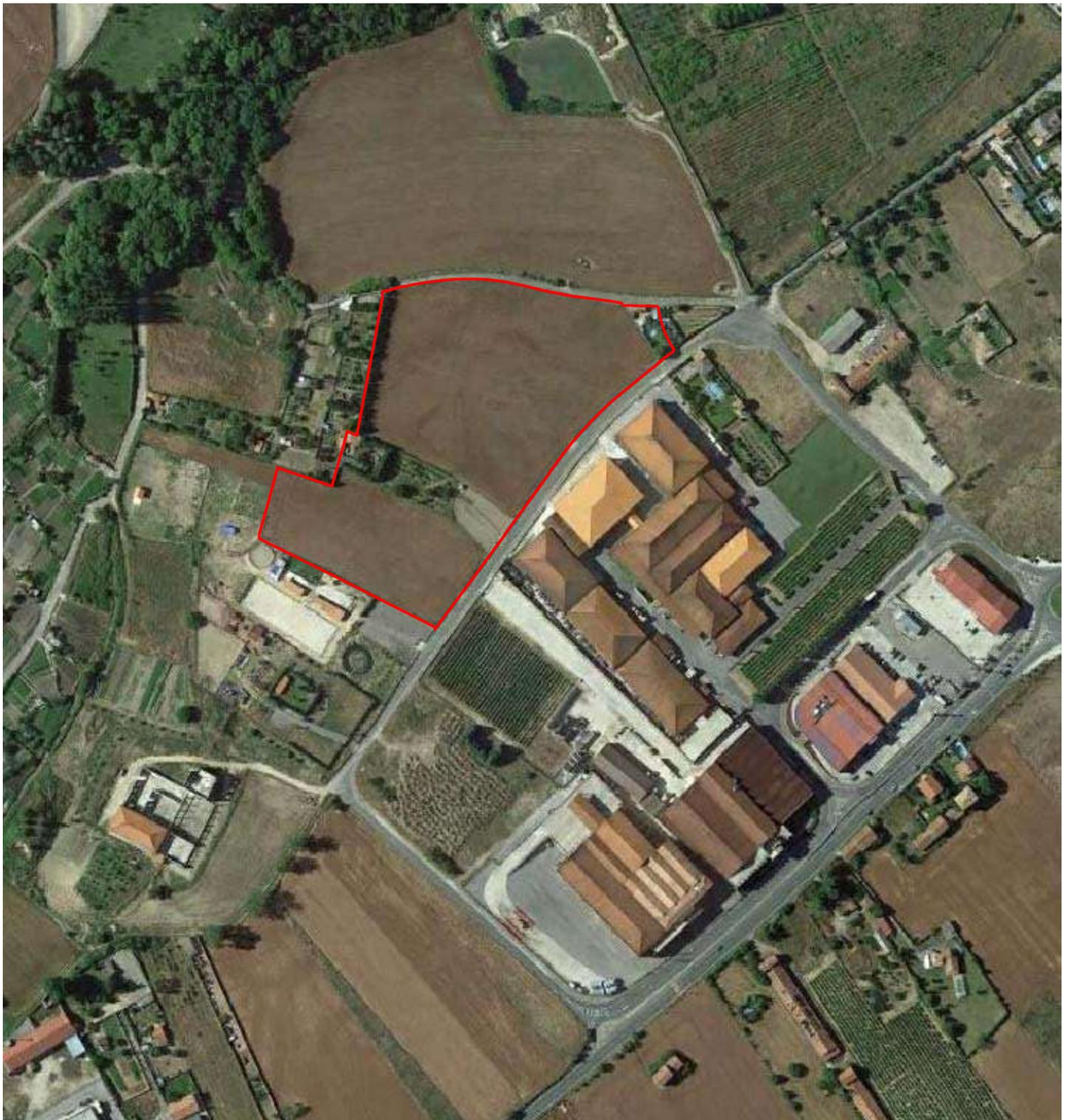
Ana Restoy Cabrera
Arquitecto
Nº Colegiado 866

Andrés Regueiro Ponce
Arquitecto
Nº Colegiado 867

Alberto Pedrajo Pérez
Ingeniero Técnico
Agrícola
Nº Colegiado 1.275

Javier Achutegui
Domínguez
Ingeniero Técnico
Agrícola
Nº Colegiado 1.367

Mª José Nestares Eguizábal
Abogada
Nº Colegiado 1.017

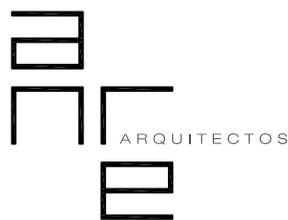


ANEXO I

MODIFICACION nº29 DEL ARTICULO 47 DE LA NUG, DELIMITACION DEL SECTOR S-5 DEL PGM DE HARO Y CAMBIO DE USO
- LA RIOJA -



RAMÓN BILBAO



aspa
INGENIEROS & CONSULTORES

SEP2.019

ARTICULO 47.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

1. En tanto no se apruebe el instrumento específico de ordenación, los terrenos clasificados como S.U.N.D se sujetarán, a lo dispuesto en la legislación vigente, quedando sujetos al Régimen de Suelo No Urbanizable.
2. Los instrumentos de Ordenación que se tramiten en S.U.N.D. tendrán como dimensión mínima de 2 Ha para los delimitados e identificados como 1 y 2 en los planos 6-1, 6-2 de 6 hectáreas para el situado entre la antigua vía del Ferrocarril y la carretera a Miranda y de 8 hectáreas para el resto.
En cada Sector de S.N.U.D. se cumplimentará adecuadamente lo siguiente:
 - Densidad máxima:
 - Residencial ... 15 viv/Ha (0,2 m²/m² de uso tipología característica).
 - Industrial 0,4 m²/m² uso y tipología característica.
 - Manufacturas del vino: 70% de ocupación máxima de la parcela neta. Las condiciones de edificación se aclararán en las tramitaciones urbanísticas.
 - Justificación razonada de la Ordenación y su inserción en la estructura general del P.G.M.
 - Su conexión con las vías de comunicación existentes, y/o propuestas, en cuyo caso debe incluirse su construcción.
 - Justificación de la conexión a las infraestructuras de abastecimiento de agua y vertidos con los de la ciudad y estudio de la capacidad de los existentes para soportar las nuevas demandas. En cualquier caso deberá construirse todos los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del sector y sus conexiones a las redes existentes y/o la mejora de estas últimas si se demuestran insuficientes.
 - Previsión de dotaciones de carácter general con una superficie mínima del 10% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales.
 - Serán usos incompatibles para la delimitación de Sector:
 - a) Implantaciones residenciales que lindan con usos industriales previstos por el Plan y al contrario.
Será obligatorio contemplar en los ámbitos que desarrollen Suelo Urbanizables No Delimitados la cantidad de un 10% del total de las viviendas que resulten en régimen de Protección Pública.
3. Las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. tendrán el contenido y alcance determinado por la legislación vigente. En todo caso deberán garantizar los servicios

mínimos que el Ayuntamiento estime para cada caso.

4. Formulación de las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. se regulará por lo determinado en la legislación vigente.
5. La Aprobación de las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. requerirá el proceso administrativo regulado en la legislación vigente y una vez aprobadas las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. el suelo incluido en su ámbito, tendrá a todos los efectos la consideración de S.U.D.

ARTICULO 48.- DELIMITACION Y CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. El P.G.M. clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos así delimitados en los correspondientes planos de "Clasificación del suelo".
2. En el Suelo No Urbanizable (SNU) de Haro se distinguen las siguientes categorías:

I.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

1. S.N.U. de áreas libres y equipamientos públicos.
2. S.N.U. de protección de cauces fluviales, Riberas y márgenes.
3. Sierras de Interés Singular (Espacios Natural Catalogado SS).
4. SNU de Protección a la Agricultura.
5. Reserva de ruta verde.
6. Vías pecuarias.
7. Protección a las infraestructuras y vías de comunicación.
8. Entorno de Bienes de Interés Histórico Artístico.

II.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO PARA USO AGRÍCOLA - VINÍCOLA**ARTICULO 49.-TIPOS DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

Están regulados en la NNUU Particular de esta clase de suelo. Se agrupan de la siguiente manera:

- Usos PERMITIDOS: son los que, sujetos a Licencia Municipal, necesitan informe previo del Gobierno de La Rioja.
- Usos AUTORIZABLES: son los que con anterioridad a la Licencia Municipal necesitan autorización previa.
- Usos PROHIBIDOS: Son los que no se permiten en ningún caso.

ARTICULO 47.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

1. En tanto no se apruebe el instrumento específico de ordenación, los terrenos clasificados como S.U.N.D se sujetarán, a lo dispuesto en la legislación vigente, quedando sujetos al Régimen de Suelo No Urbanizable.
2. Los instrumentos de Ordenación que se tramiten en S.U.N.D. tendrán como dimensión mínima de 2 Ha para los delimitados e identificados como 1 y 2 en los planos 6-1, 6-2, de 3 Ha para los sectores que se delimiten en el SUND entre el camino de la Almédora y camino prolongación de CR. Santo Domingo al parque de Fuente del Moro, de 6 hectáreas para el situado entre la antigua vía del Ferrocarril y la carretera a Miranda y de 8 hectáreas para el resto.

En cada Sector de S.N.U.D. se cumplimentará adecuadamente lo siguiente:

- Densidad máxima:
 - Residencial ... 15 viv/Ha (0,2 m²/m² de uso tipología característico).
 - Industrial 0,4 m²/m² uso y tipología característico.
 - Manufacturas del vino: 70% de ocupación máxima de la parcela neta. Las condiciones de edificación se aclararán en las tramitaciones urbanísticas.
- Justificación razonada de la Ordenación y su inserción en la estructura general del P.G.M.
- Su conexión con las vías de comunicación existentes, y/o propuestas, en cuyo caso debe incluirse su construcción.
- Justificación de la conexión a las infraestructuras de abastecimiento de agua y vertidos con los de la ciudad y estudio de la capacidad de los existentes para soportar las nuevas demandas. En cualquier caso deberá construirse todos los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del sector y sus conexiones a las redes existentes y/o la mejora de estas últimas si se demuestran insuficientes.
- Previsión de dotaciones de carácter general con una superficie mínima del 10% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales.
- Serán usos incompatibles para la delimitación de Sector:
 - a) Implantaciones residenciales que lindan con usos industriales previstos por el Plan y al contrario. Será obligatorio contemplar en los ámbitos que desarrollen Suelo Urbanizables No Delimitados la cantidad de un 10% del total de las viviendas que resulten en régimen de Protección Pública.

3. Las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. tendrán el contenido y alcance determinado por la legislación vigente. En todo caso deberán garantizar los servicios mínimos que el Ayuntamiento estime para cada caso.
4. Formulación de las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. se regulará por lo determinado en la legislación vigente.
5. La Aprobación de las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. requerirá el proceso administrativo regulado en la legislación vigente y una vez aprobadas las documentaciones urbanísticas precisas para la ordenación de un Sector de S.U.N.D. el suelo incluido en su ámbito, tendrá a todos los efectos la consideración de S.U.D.

ARTICULO 48.- DELIMITACION Y CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. El P.G.M. clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos así delimitados en los correspondientes planos de "Clasificación del suelo".
2. En el Suelo No Urbanizable (SNU) de Haro se distinguen las siguientes categorías:

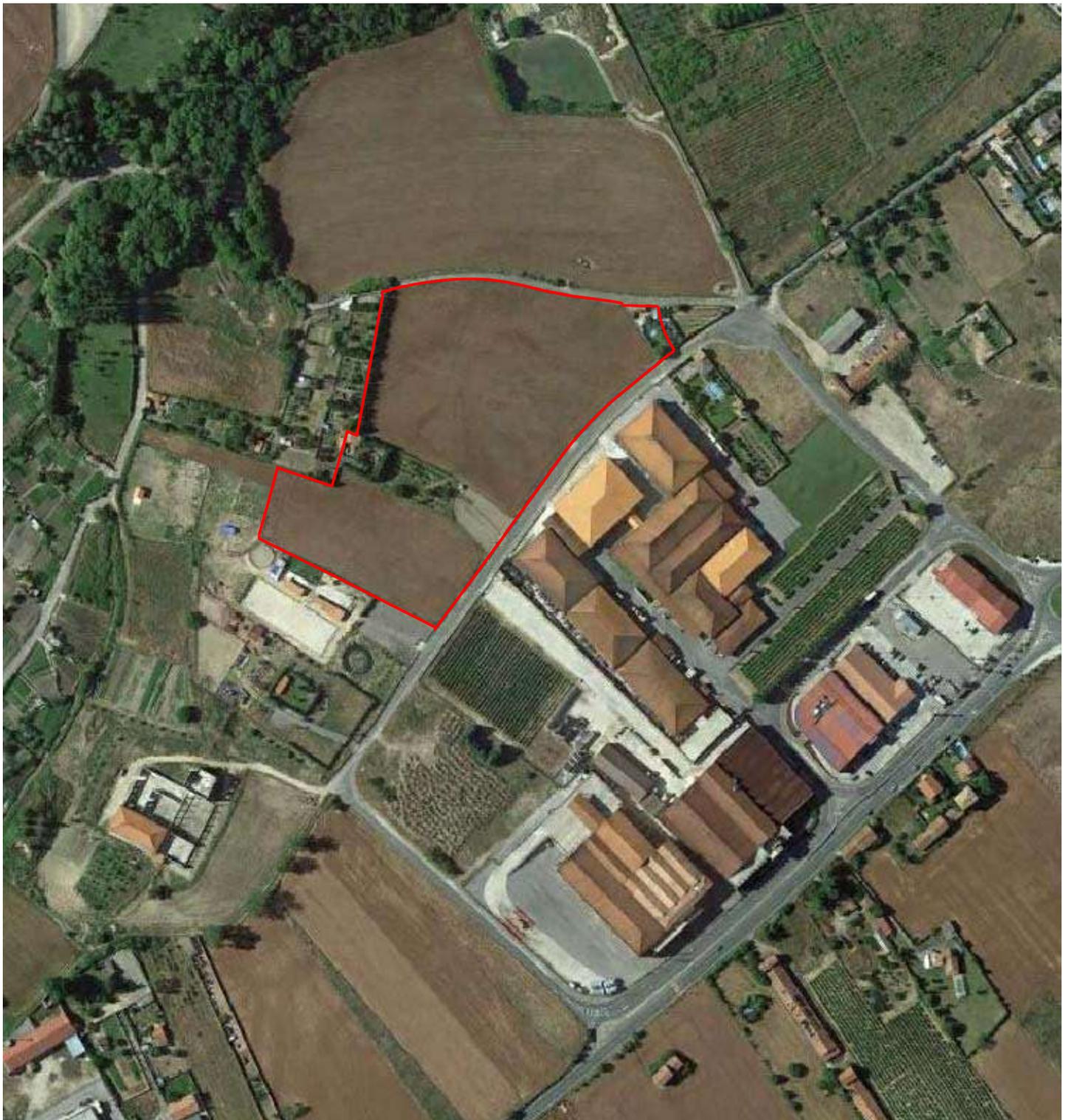
I.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

1. S.N.U. de áreas libres y equipamientos públicos.
2. S.N.U. de protección de cauces fluviales, Riberas y márgenes.
3. Sierras de Interés Singular (Espacios Natural Catalogado SS).
4. SNU de Protección a la Agricultura.
5. Reserva de ruta verde.
6. Vías pecuarias.
7. Protección a las infraestructuras y vías de comunicación.
8. Entorno de Bienes de Interés Histórico Artístico.

II.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO PARA USO AGRÍCOLA - VINÍCOLA**ARTICULO 49.-TIPOS DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

Están regulados en la NNUU Particular de esta clase de suelo. Se agrupan de la siguiente manera:

- Usos PERMITIDOS: son los que, sujetos a Licencia Municipal, necesitan informe previo del Gobierno de La Rioja.
- Usos AUTORIZABLES: son los que con anterioridad a la Licencia Municipal necesitan autorización previa.
- Usos PROHIBIDOS: Son los que no se permiten en ningún caso.

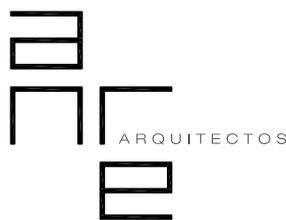


ANEXO II

MODIFICACION nº29 DEL ARTICULO 47 DE LA NUG, DELIMITACION DEL SECTOR S-5 DEL PGM DE HARO Y CAMBIO DE USO
- LA RIOJA -



RAMÓN BILBAO



aspa
INGENIEROS & CONSULTORES

SEP 2.019

ARTICULO 00.- NORMAS PORMENORIZADAS.

ZONA Nº 8 (1)

NOMBRE

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUPERFICIE

30.925,94 M2

I. DETERMINACIONES GENERALES DE LA ZONA - 8 (1)				USO CARACTERISTICO	MANUFACTURERO DEL VINO		
I.1. USOS GLOBALES				I.2. CLASIFICACION DEL SUELO			
"- Residencial	M2			"- Suelo Urbano		M2	
"- Manufacturero de	27.833,35 M2			"- Suelo Urbanizable	30.925,94	M2	
"- Usos Públicos	3.093 M2			"- Suelo No Urbanizable		M2	
"- Usos Rústicos	M2			"- Sistema General incluido	3.093	M2	
TOTAL		30.926 M2	TOTAL		581.189	M2	
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION POR ZONA CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.							
IDENTIF.	SUPERF. TOTAL M2	SUPER.PARCELAS AFECTADAS (M2)	USOS Y TIPOLOGÍAS PORMENORIZADAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH APROPIABLE	APRVECH. LUCRATIVO	INTENSIDAD
S-5	30.925,94	27.833,35	L-Manufacturero del vino	16.390,74	14.751,66	16.390,74	0,53
SGZVyA		3.093	Aparcamiento				
TOTAL	30.925,94	30.925,94	L- Manufacturero del vino	16.390,74	14.751,66	16.390,74	0,53

ARTICULO 00.- NORMAS PORMENORIZADAS.

ZONA Nº 8 (1)

NOMBRE

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUPERFICIE

30.925,94 M2

I. DETERMINACIONES GENERALES DE LA ZONA - 8 (1)				USO CARACTERISTICO	MANUFACTURERO DEL VINO		
I.1. USOS GLOBALES				I.2. CLASIFICACION DEL SUELO			
"- Residencial		M2		"- Suelo Urbano			M2
"- Manufacturero de	27.827,46	M2		"- Suelo Urbanizable	30.925,94		M2
"- Usos Públicos	3.098	M2		"- Suelo No Urbanizable			M2
"- Usos Rústicos		M2		"- Sistema General incluido	3.098		M2
TOTAL		30.926 M2		TOTAL	30.926		M2
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION POR ZONA CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.							
IDENTIF.	SUPERF. TOTAL M2	SUPER.PARCELAS AFECTADAS (M2)	USOS Y TIPOLOGÍAS PORMENORIZADAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH APROPIABLE	APRVECH. LUCRATIVO	INTENSIDAD
S-5	30.925,94	27.827,46	L-Manufacturero del vino	16.390,74	14.751,66	16.390,74	0,53
SGZVyA		3.098	Aparcamiento				
TOTAL	30.925,94	30.925,94	L- Manufacturero del vino	16.390,74	14.751,66	16.390,74	0,53



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente 29ª Modificación Puntual del Plan General de Haro en el art. 47 de la normativa urbanística general y del cambio de uso y delimitación del S-5 del PGM de Haro, es copia fiel de la aprobada provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento en su sesión de 5 de noviembre de 2019.

Haro a 6 de noviembre de 2019
SECRETARIO GENERAL



Fdo: Agustín Hervías Salinas
Fecha: 06/11/2019 12:46:33
Documento de 1 página
CSV:
20190196480611201912510228322
www.haro.org